

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	10.04.2013		
Geschäftszeichen	GM-sd-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.05.2013	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.05.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 167/13

---

**Betreff:** Neubau von 3 Turnhallen beim Kepler-Humboldt-Gymnasium  
- Baubeschluss

**Anlagen:**

1. Kostenberechnung vom 15.03.2013
2. Baubeschreibung vom 25.03.2013
3. Lageplan
4. Pläne des Architekturbüros h4A Gessert + Randecker, Stuttgart vom 10.04.2013, im Maßstab 1 : 100 werden im Sitzungssaal gezeigt

**Antrag:**

1. Die Ausführungsplanung für den Neubau von 3 Turnhallen beim Kepler-Humboldt-Gymnasium bestehend aus:
  - 1.1. den Bauzeichnungen im Maßstab 1 : 100 des Architekturbüros h4a Gessert + Randecker, Stuttgart
  - 1.2. der Baubeschreibung des Architekturbüros h4a Gessert + Randecker, Stuttgart vom 25.03.2013

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 2, BS, C 3, RPA, ZS/F	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

- 1.3. der Kostenberechnung des Architekturbüros h4a Gessert + Randecker, Stuttgart und des Zentralen Gebäudemanagements vom 15.03.2013 mit Gesamtkosten für

Hochbau	7.017.000 €
Mobilar	210.000 €
<u>aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>369.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	7.596.000 €
<u>vorbereitende Arbeiten</u>	<u>153.000 €</u>
Gesamtkosten der Maßnahme	7.749.000 €

wird genehmigt.

2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung wird genehmigt.
3. Kunst am Bau  
Für Zwecke von Kunst am Bau wird ein Betrag von 55.400 € zur Verfügung gestellt.
- 4.
- a) Deckung der Auszahlungen entsprechend dem fortschreibenden Investitionsprogramm bei Projekt-Nr. 7.21100605 (Neubau Turnhalle Kepler-Humboldt-Gymnasium)
- b) Aufwendungen für den Abbruch Hausmeisterhaus + Außenspielfeld im Ergebnishaushalt 2013 bei PRC 211006-610 (Gymnasien) in Höhe von 73.000 € sowie für den Abbruch der alten Turnhalle im Ergebnishaushalt 2015 bei PRC 211006-610 in Höhe von 80.000 €.  
Deckung: Umbuchung von Projekt-Nr.: 7.21100605 (Neubau Turnhalle Kepler-Humboldt-Gymnasium) nach PRC 211006-610.
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 349.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Michnick

## Sachdarstellung:

### 1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
<b>PRC: 7.21100605</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag:</b>			
Einzahlungen	795.000 €	Ordentliche Erträge	
Auszahlungen	7.227.000 €	Ordentlicher Aufwand inkl. Abbruch	378.000 €
Aktivierete Eigenleistung	369.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	146.000 €
		Kalkulatorische Zinsen	124.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	6.801.000 €	Nettoressourcenbedarf	502.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2013 inkl. Vj</u>		2013	
Auszahlungen (Bedarf):	2.277.000 €	Bauunterhalt (Umschichtung aus Projekt-Nr. 7.21100605)	73.000 €
Verfügbar:	2.350.000 €	2015	
<b>Minderbedarf</b>	<b>73.000 €</b>	<b>Bauunterhalt (Umschichtung aus Projekt-Nr. 7.21100605)</b>	<b>80.000 €</b>
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7			
bzw. Investitionsauftrag 7			
		2015	
<u>2. Finanzplanung 2014 ff</u>			
		Innerhalb Fachbereichsbudget bei PRC 211006-610 (Gymnasien)	225.000 €
Auszahlungen (Bedarf):	4.800.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	4.880.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	124.000 €
Minderbedarf	80.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

### 2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

#### 2.1. Beschlüsse

- a) 02.03.2011 (Niederschrift § 48, GD 012/11)
  - Fachbereichsausschuss BUS - Zustimmung zum Raumprogramm
  - Fachbereichsausschuss StBU - Zustimmung zur Durchführung eines Architektenwettbewerbs
- b) 31.01.2012 (Niederschrift § 4, GD 36/12) - Zustimmung zum Planungsauftrag an den 1. Preisträger des Wettbewerbs.
- c) 20.11.2012 (Niederschrift § 367, GD 415/12)
  - Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterungen zum Vorhaben

3.1. Die vorliegende Ausführungsplanung entspricht im Wesentlichen der Entwurfsplanung. Das beschlossene Raumprogramm wird weiterhin erfüllt.

Die Nettogrundfläche beträgt 2.516 m<sup>2</sup>, der Rauminhalt ergibt 15.679 m<sup>3</sup>.

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde Ende Januar 2013 eingereicht.

Die vorliegende Planung ist mit allen Beteiligten und allen zuständigen städtischen Fachabteilungen abgestimmt.

Konstruktion und Materialien

Für Konstruktion und Materialien gelten die Ausführungen der beiliegenden Baubeschreibung (Anlage 2).

3.2. Energiestandard

Laut Projektbeschluss FaBA StBU am 20.11.2012, (GD 415/12) erfolgt die Ausführungsplanung nach städtischem Energiestandard entsprechend den energetischen Qualitätsanforderungen an die maßgeblichen Einzelbauteile.

Da sich gegenüber der Entwurfsplanung hinsichtlich der Bauteilkonstruktionen keine Änderungen ergaben, kann für das Gebäude ein Energiekennwert Heizwärme von ca. 18 kWh/(m<sup>2</sup> x a) angenommen werden. Der beim Passivhausstandard einzuhaltende Energiekennwert Heizwärme von 15 kWh/(m<sup>2</sup> x a) wird nur knapp überschritten.

3.3. Photovoltaik-Anlage

Nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 15.11.2011 (Solarinitiative der Stadt Ulm, GD 405/11), soll bei Bauvorhaben (Neubau und Sanierung), sofern ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist, durch die Stadt Ulm eine PV-Anlage installiert und betrieben werden. Unter den Rahmenbedingungen (Investitionskosten/Einspeisevergütung) im ersten Quartal 2013 wäre auf dem Dach des Neubaus der 3-fach-Stapeltturnhalle ein wirtschaftlicher Betrieb möglich. Die Installation der PV-Anlage soll jedoch erst im Sommer/Herbst 2014 erfolgen. Anfang 2014 wird die Wirtschaftlichkeit unter den dann bestehenden Rahmenbedingungen erneut geprüft. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2014.

4. Vorbereitende Arbeiten

In den Sommerferien 2013 sind die "lärmintensiven Arbeiten" durchzuführen. Hierbei handelt es sich um den Baugrubenverbau und -aushub sowie die Gründungsarbeiten (Stahlbetonbohrpfähle). Um den knappen Ausführungszeitraum von ca. 6 Wochen einhalten zu können, muss das Baufeld bereits vorher geräumt sein. Deshalb ist der Abbruch und die Entsorgung des ehemaligen Hausmeisterhauses mit Außenspielfeld und Metallfangzaun in den Pfingstferien 2013 vorgesehen. Das Hausmeisterhaus ist seit Anfang März 2013 mieterfrei.

Nach der Fertigstellung des Hallenneubaus erfolgt im Frühjahr 2015 der Abriss der alten Turnhalle von 1956. Auf der Abrissfläche wird dann die Außensportfläche neu errichtet.

Für die vorbereitenden Arbeiten entstehen folgende Kosten:

• Abbruch Hausmeisterhaus + Außenspielfeld:	73.000 €
• <u>Abbruch der alten Turnhalle von 1956:</u>	<u>80.000 €</u>
Gesamtsumme somit	153.000 €

Die Kosten für die Abbruchmaßnahmen betragen 153.000 € (einmalig). Sie dienen nicht unmittelbar der Schaffung einer baulichen Anlage. Sie sind deshalb dem Ergebnishaushalt im PRC 211006-610 (Gymnasien) zuzuordnen. Sie sind im Rahmen des Bauunterhalts 2013/2015 noch nicht enthalten und müssen daher, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats, über Umschichtung aus dem Finanzhaushalt 2013 bzw. 2015 bei Projekt-Nr. 7.21100605 finanziert werden.

## 5. Zeitliche Abwicklung

vorbereitende Arbeiten	Pfingstferien 2013 (Abriss Hausmeisterhaus + Außenspielfeld)
voraussichtlicher Baubeginn	Sommerferien 2013 (lärmintensive Aushub- und Gründungsarbeiten)
voraussichtlicher Rohbaubeginn	Ende Oktober 2013
voraussichtliche Fertigstellung	Anfang 2015.

## 6. Kosten und Finanzierung

### 6.1. Kosten

Entsprechend der beil. Kostenberechnung der h4a Architekten u. des Zentralen Gebäudemanagements vom 15.03.2013 (Anlage 1) fallen für die Durchführung der Maßnahme somit Gesamtherstellungskosten von 7.749.000 € an.

Hochbau	7.017.000 €
Mobilar	210.000 €
<u>aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>369.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	7.596.000 €
<u>vorbereitende Arbeiten</u>	<u>153.000 €</u>
Gesamtkosten	7.749.000 €

Die Kostenkennwerte (ohne Berücksichtigung der vorbereitenden Arbeiten und der aktivierten Eigenleistung) der Gesamtbaukosten betragen in Bezug auf Bruttogeschossfläche 3.175 m<sup>2</sup> und Bruttorauminhalt 15.679 m<sup>3</sup>:

- Nach Bruttogeschossfläche 2.276 €/m<sup>2</sup>
- Nach umbauten Raum 461 €/m<sup>3</sup>.

Die ermittelten Baukosten beziehen sich auf den Baupreisindex vom November 2012. Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zu Folge haben. Kostenangaben auf der Basis des aktuellen Planungsstands unterliegen dem Mengenermittlungsrisiko sowie konjunkturbedingten Abweichungen. Betrachtet man die Baupreisentwicklung innerhalb des vergangenen Jahres 2012 sind Steigerungen bis 10% zu erwarten.

Finanzierung

Im Haushalt 2013 sowie der Finanzplanung sind folgende Mittel veranschlagt:

	Gesamtkosten	bereitgestellt bis einschl. 2011	Ansatz 2012	Ansatz2013	Planung 2014	Planung 2015
Summe Auszahlungen FinHH bisher	-7.380.000 €	-90.896 €	-350.000 €	-2.000.000 €	-3.000.000€	-1.880.000 €
Saldo Auszahlungen FinHH neu	-7.227.000 €	-90.896 €	-350.000 €	-1.927.000 €	-3.000.000 €	-1.800.000 €
Vorbereitende Arbeiten neu ErgHH	-153.000 €	-	-	-73.000 €	-	-80.000 €
Saldo gesamt wie bisher	-7.380.000 €	-90.896 €	-350.000 €	-2.000.000 €	-3.000.000	-1.880.000 €
Aktivierte Eigenleistungen neu	-369.000 €	-26.387 €	-160.613 €	-100.000 €	-41.000 €	-41.000 €

Vorbehaltlich der notwendigen Umschichtung der Mittel für die Durchführung der vorbereitenden Arbeiten (vgl. Ziffer 4) reichen die im Haushaltsplan veranschlagten Mittel für die Durchführung der Maßnahme aus.

6.1. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende weitere zusätzliche Folgekosten an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten			Afa/kalk. Zins	
Abschreibung (netto abzügl. Zuschüsse) inkl. Akt. Eigenleistung)	Hochbaukosten	6.591.000 €	50 Jahre	132.000 €
Mobilar		210.000 €	15 Jahre	14.000 €
Summe Abschreibung				146.000 €
durchschnittl. Verzinsung netto abzgl. Zuschüsse inkl. Akt. Eigenleistung	Gesamtkosten	<u>6.801.000 €</u>	3,653%	124.000 €
		2		
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>270.000 €</b>
<b>Instandhaltungskosten/Jahr</b>				<b>76.500 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten/Jahr (Heizung, Reinigung)</b>				<b>50.000 €</b>
<b>Abzgl. Wegfall Turnhalle Keplerstr. 1 Ost</b>				<b>-47.500 €</b>
<b>Summe Folgekosten/Jahr</b>				<b>349.000 €</b>

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 211006-610 (Gymnasien) ab 2015.